

英国オックスフォード市におけるセンターの階層化の計画と実態に関する研究

A Study on Planning and Actual Condition about Hierarchy of Centres in Oxford UK

野嶋 慎二*
Shinji Nojima*

The aim of this study is to clarify the planning of hierarchy of centres in UK, the process of formation of them, and the actual condition and management of them. The conclusions are as follows.

1) The district centres were not constructed as planned, and the places where the shops were organically accumulated were designated as “District Centre” later.

2) At the district centres, the public transportations are integrated and there is mixed use of shops, a variety of facilities next to them.

3) The neighbourhood centres are the places where the daily goods are supplied.

The image of either of centre is clear.

Keywords: Centres, Shopping Street, Structure of City, United Kingdom, Local Centre

センター、商店街、都市構造、英国、地域センター

1. 研究の背景と目的

近年、コンパクトな都市構造の構築に向けて都市計画マスタープランが各自治体で作成されている。そこでは中心市街地への集積だけでなく、地域の生活を支える地域拠点（地域センター）の位置づけも行っている自治体もあり、中心部、郊外部、農村部全体で商業等の集積地をつくり、公共交通で結ぶ、コンパクトな街を形成していく意図が伺える。しかし、それらの地域センターの役割、あるいは空間や機能構成など、その像が明確になっているとは言えず、さらにその構築の仕方も明確にはなっていないと言えない。そのため、地域センターの構築はプランには位置づけられているがその実現については難しいとも考えられる。

一方、英国の状況を見ると、近年ナショナルガイダンスにおいてリージョナルガバメントや地方自治体に対し各地域センターのネットワークと階層を定義するように要求している⁽¹⁾。そして地方都市のコアストラテジーにおいても、センターの階層が位置づけられ、また実態を見てもセンターが明確に存在している。また英国政府のアーバンタスクフォースによる研究⁽²⁾においても、都市再生政策としてディストリクトセンターやネイバーフッドセンターを位置づけており、英国の住宅開発を見ても開発時にセンターの階層を計画しているものもある。英国におけるセンターの実態や成立プロセスや運営方法をみることは、我が国の地域センターの構築において重要な知見が得られると考える。

既往論文をみると、センターの階層化については自動車利用の削減など交通面からのアプローチがみられる⁽¹⁾。またニュータウンのセンターやショッピングセンターに関する研究もある⁽²⁾。さらに英国の研究は以前から多く行われている。近年では例えば住宅地のデザイン⁽³⁾、小売業の計画許可⁽⁴⁾に関する研究やオックスフォード市のコンパクト

な都市構造に関する研究⁽⁵⁾などがある。しかし地方都市全体のセンターの階層化について、自治体の取組や実態に関する研究は見られない。

本研究の目的は近年英国の地方自治体において行われているセンターの階層化の計画およびその位置づけ方や運営方法、またその成立過程と実態を明らかにすることである。第一に、センターの階層化について英国オックスフォード市の計画の体系とセンターの位置づけ方を明らかにする。第二に、英国オックスフォード市のセンターの成立プロセスを明らかにする。

第三に、そのセンターの店舗構成や空間構成等の実態を明らかにする。

第四に、それらの運営方法を明らかにする。

2. 調査概要

(1) 調査対象都市

英国オックスフォード市を対象都市とする。オックスフォード市はロンドンの中心部から西へ約 80km に位置し、人口約 151,000 人、市域面積約 46 km²、国際空港へのアクセスが良く、鉄道ネットワークも良い。オックスフォード大学を中心に都市が形成された歴史的市街地であり、その後、郊外開発が進み、放射状に都市が拡大するが、河川や運河沿いは洪水やあるいはレジャーのために開発が回避され、1956 年にグリーンベルトが指定され、自然緑地が残っている。このため、フィンガープランのような都市が形成され、放射状の道路に沿って、住宅開発や商業集積が起り、センターが形成されて行く（図 1）。このようにオックスフォード市は典型的な拡張プロセスを辿っている地方都市である。

(2) 調査方法

センターの計画やその位置づけについては文献調査と行

*正会員 福井大学大学院工学研究科 (University of Fukui)

政担当者ヒアリングを行い、センターの形成プロセスと実態は踏査および行政ヒアリング、センターの運営については行政ヒアリングによる。オックスフォード市担当者へのヒアリングおよび資料収集は、2008年10月31日と2010年2月22日に行った。また、各センターの実態調査および踏査は2008年6月～12月に滞在しその期間に随時行った。

3. センターの階層化の計画

(1) 計画の中での位置づけ

英国において「センターのヒエラルキー(階層)」については、2009年12月に、国から地方自治体へのガイドラインであるナショナルガイダンス(Planning Policy Statement4:Planning for Sustainable Growth)に述べられている⁽¹⁾。

このガイダンスは経済的な計画書であり、地方自治体の町や村の雇用や小売業に関する方向性が書かれている。その広い目的は持続可能な経済成長である。

そしてこのことは、①都市のパフォーマンスを向上させること、②移動の必要性を減らすようなもっと持続可能な開発パターンを生み出すこと、そして③町や他のセンターの活力と可能性を促進すること、によりもたらされるとしている。このためリージョナルガバメントや地方自治体に対し、各センターのネットワークと階層を定義するように要求している。これを受けてオックスフォード市(Oxford District Council)でもセンターの階層を位置づけている。

オックスフォード市のCore Strategy2026⁽³⁾(2009年4月改訂)では、次の3つの大きなビジョンが掲げられている。

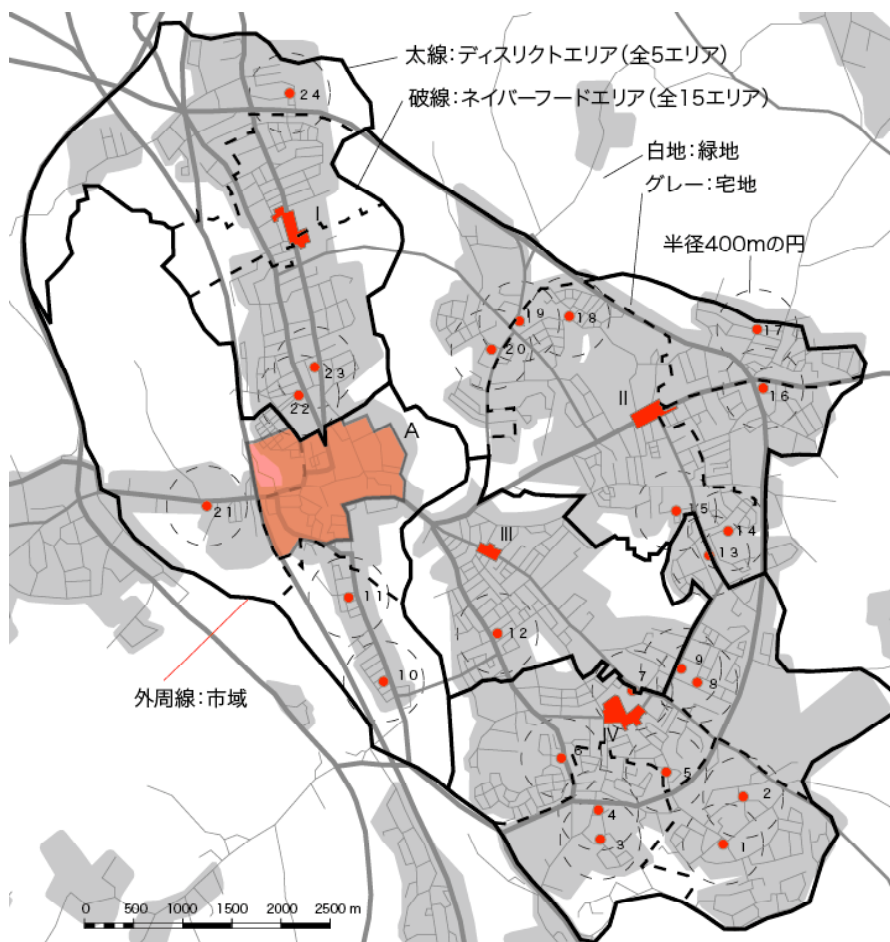
- 1) 一人一人の移動の必要性や時間を減らすこと。
- 2) 既存の開発地域の再生や再利用を促進すること。
- 3) 市が必要としている住宅や雇用の計画

この中で、移動の必要性を減らすためには、住んでいる人が通勤や買い物をする交通を減らすことであり、そのためセンターの階層をつくるが必要であるとしている。

(2) 3つのセンターの定義と特性

オックスフォード市のセンターの階層は、Oxford Core Strategy 2006 Policy CS1「センターの階層」において次の3つのレベルに定義されている。シティセンター、ディストリクトセンター、ネイバーフードセンターである。これらは本質的にそれが演じる役割と奉仕するエリアによって定義される(表1)。

ディストリクトセンターは4箇所(Headington,,



注) 図中、Aはシティセンター、I～IVはディストリクトセンター、1～24はネイバーフードセンターに指定された場所を示す。

I-Summertown, II-Headington, III-Cowley Road, IV-Cowley Centre

出典) Oxford City Council City Development が作成した地図およびOxford City Council Balance of Dwellings Supplementary Planning Document から筆者が作成

図1 各センターとディストリクトエリア

表1 各センターの定義と特性

出典) Oxford Core Strategy 2006 および Oxford Local Plan 2001-2016 12.0 Retail and Commercial Leisure および City Development へのヒアリングから筆者が作成

	シティセンター	ディストリクトセンター	ネイバーフードセンター
箇所数	1	4	24
Catchment Area (それを使うために人々が移動する距離)	オックスフォードリージョン全体	オックスフォード市、ディストリクトエリア	センターから歩ける範囲、自転車で行ける距離
供給するもの、役割	小売り、レジャー、文化やオフィスのようなメインのタウンセンターの用途	小売り、サービス、オフィス	小売りや日常に必要な物、地域のサービスを供給する
小売りの割合 (全ユニットに対する小売店舗の割合) 目標	プライマリーフロア: 80%を維持する セカンダリーフロア: 50%を維持する	65%を維持する	50%を維持する

Summertown, Cowleyroad, Cowley Centre) 位置づけられ、ネイバーフードセンターは24箇所位置づけられている。

各センターはCatchment Area (それを使うために人々が移動する距離) によって定義されている。すなわちシティ

センターは、サブリージョン全体から人を集め、ディストリクトセンターは、各ディストリクトおよび市域全体から人を集め、ネイバーフッドセンターは歩いて、あるいは自転車でいける範囲の人を集める。したがって、それによって各センターの演じる役割も異なる。シティセンターは小売りだけでなく、レジャー、文化、オフィスの中心であるが、ディストリクトセンターはその役割はより少ないものとなっている。ネイバーフッドセンターは地域の日常生活に必要な小売りやサービスを供給する役割とされている。

特に全ユニット⁽⁴⁾に対する小売りに関しては明確な数値目標があり、各センターで決められている。例えばディストリクトセンターでは小売りの割合が 65%を維持する沿道を Proposal Map⁽⁵⁾に明記している(図2 District Shopping Frontage)。これは65%を小売り店舗とし、残り 35%をレストランやオフィスにすることができる。一方シティセンターでは小売りが80%と50%のエリア、ネイバーフッドセンターでは50%が決められており、小売りの構成比率により、センターの階層を明記している。

(3) ディストリクトセンターとディストリクトエリア

オックスフォード市は現在 15 のネイバーフッドエリアを設定しており、それをいくつか集めて5つのディストリクトエリアとして設定している(図1)。シティセンター1つとディストリクトセンター4つ、合計5つのセンターがディストリクトエリアの中心となるセンターとなっている。

ディストリクトエリアは、地域の自治委員会である Area Committees の境界⁽⁶⁾とは、3つのエリアで一致しているが、2つのエリアではわずかに異なっており、これはコアストラテジーを達成するためのエリアとして位置づけられる。このエリアで雇用、小売り業、住居などの成長予測や開発が位置づけられる。一方、ネイバーフッドセンターはネイバーフッドエリアの中心に1つを設定するということではない。むしろネイバーフッドセンターへの歩ける範囲が隙間のないように考慮して設定されている(図1)。

4. センターの形成プロセスと特徴

(1) ディストリクトセンターの形成

図1より、Summertown, Headington, Cowley Road はシティセンターから郊外へ向かう幹線道路上に位置し、交通ネットワークも良く、そこに線形の商業集積が形成されている。これらは市街地の拡大とともに、Summertown は約200年前、Headington と Cowley road は100年前と昔から形成されてきたと言われており、自律的に形成されてきた商業集積である。これに対し、Cowley Centre は1960年代後半から70年代初頭からの近年始まった開発により形成された。この時期、南東への住宅開発が活発に行われ、それに対応するため、工業や事務所等集積した跡地にリテールパークをつくる目的の都市再生プロジェクトの一部として再開されたものである。

	I Summertown	II Headington	III Cowley Road	IV Cowley Centre
Proposal Map				
形態	線状	線状	線状	面状
形成プロセス	自然発生	自然発生	自然発生	開発によって形成される
構成	商店街+ショッピングセンター	商店街+ショッピングセンター	商店街+ショッピングセンター	ショッピングセンター
周辺用途	公園、駐車場、コミュニティセンター、診療所、学校、教会	病院、公園、駐車場、工場	生活支援センター、診療所、工場、小さな公園、小学校、教会	SC、リテールパーク、事務所、公園、教会
長さ	490m	470m	260m(960m Secondary Shopping Frontage)	440m(面状)
特徴	空き店舗が2店舗と少なく最も古いディストリクトセンターであり、最も上手く行っている。オックスフォードの裕福な地区に位置し一人当たりの高い消費力から利益を得ている。また、周辺には大学施設を始め、多くの施設や緑地がある。	空き店舗は5店舗であるが、近年店舗の流出が増え、その後はチャリティショップしか入らない状況。まだ商店街として成立しているが日用品は大型SCで買う傾向が強くなり店舗構成が変化してきている。今はチャリティショップでも入っていくという方針。	インド中東系、東ヨーロッパ系、アジア系の移民が多く暮らすため、多国籍な店舗が多くあるのと同時に、職業紹介所やカルチャーセンターなどの生活支援施設が多くあるのが特徴。また学生も周りに多く住んでいることから、多国籍な雰囲気や活気がある。	小さな店舗が集積したSC。近くに大型SCが出来たことの影響を最も受ける。20%という比較的高い空き家率。近くにできたSCの影響と考えられる。南東へのスプロールのために作られ、比較的低所得の低い層が暮らしている地域。

注) IV Cowley Centre における District Shopping Frontage の表記の仕方が他のセンターの表記の仕方と異なるのは、ショッピングセンター内の店舗の正面を示しているためである。

図2 ディストリクトセンターの特性

このようにディストリクトセンターは大きな商業集積であるため、古くからの都市の拡大とともに必要とされて自律的に形成された商業集積の場所を、後にセンターとして位置づけたものが多いと言える⁽⁷⁾。このため、地域社会との関係は密になっていると言える。

（２）ディストリクトセンターの形態と機能

ディストリクトセンターの特性を示したものが図２である。Summertown, Headington, Cowley Road の３つのディストリクトセンターは２階建てのテラスハウス形式であり、形態的にはさほど変わらない。しかし、その集積エリアのコミュニティを見ると、人種、階層が明確に分離しており、それぞれのコミュニティや社会を支えるセンターという傾向が強い。これに対し、Cowley Centre は工場の跡地開発により形成され、形態も用途も他とは異なっている。

事例としてⅠ．Summer Town について述べる。

１）交通の結節

公共交通については、線形の商店街の中に３つバス停があり、多くのバスがシティセンターに走っている。バス停の前はスーパーマーケットがあり、少し広場のようにになっている。ショッピングストリート裏側には市営の駐車場があり、地域で働く人や買い物客が常に利用している。ここは基本的には短時間駐車が基本となっている。

２）多様な用途

食料品、雑貨、食堂などの日用品、近頃は食料品のスーパーが２つ入っている（表２）。この他、郵便局や銀行は中心的機能である。全 98 のユニットがあり、そのうち小売りが 53 店舗であり、買い回りも 20 店舗と多い。またサービスも 18 店舗あるが、非日常のサービスも 6 店舗、銀行が 5 店舗と多い。この店舗の種類を見ると、近隣商店街というよりは小さな町の中心市街地という傾向が強い。これは Headington の店舗構成も同様な傾向を見せている。

３）地域施設

ショッピングストリートの端には、歯医者やクリニックやワークスペースがある。また教会や事務所もある。

ショッピングストリートの背後には、学校やコミュニティセンターやスポーツセンター、オックスフォード大学のセミナーハウスがある。

４）段階的なオープンスペース

パブや教会、ミクスドユース開発の前にはいくつかのオープンスペースがある。またセンターの背後には緑豊かな公園が広がっている。

他のセンターも構成としては同様である。しかし、若干異なるのは、センターによってコミュニティが異なることである。Summer Town は富裕層のコミュニティだが、移民や貧困層のコミュニティが多いセンターもある。また南東に開発された大型 SC は大きな影響を与え、転出する店舗も出てきている。SC に最も近い、Cowley Centre は 20% の空き店舗を抱えており、Headington も店舗の転出の後には出店しやすいチャリティショップが多くなっている。

だが共通してディストリクトセンターの像は、公共交通

表２ Summertown と Headington における店舗構成

大分類	中分類	小分類	Headington		Summertown	
			小分類合 計	大中分類合 計	小分類合 計	大中分類合 計
小 売	買い回り	電気製品	3	20	0	20
		家電	5		10	
		花屋	3		1	
		家具	1		1	
		工具店	1		0	
		眼鏡	3		2	
		文房具	3		2	
		ペット用品	1		0	
		子供用品	0		1	
		本屋	0		1	
		自転車屋	0		1	
		服飾	0		1	
		雑貨	7		2	
		洋服雑貨	3		2	
		化粧品	2		0	
	最寄り	スーパーマーケット	2	35	2	33
		スポーツ用品	1		1	
		コンビニ	3		3	
		酒屋	2		3	
		薬屋	1		0	
		アジア系食材店	1		0	
		自然食品店	1		0	
		食品	0		3	
		画廊	1		2	
		パン・ケーキ・サツ	5		2	
		ドイツ店	1		0	
		ガソリンスタンド	1		0	
		内装店	3		4	
		レンタルビデオ	1		2	
		車券売り場	1		1	
		ショールーム	0		3	
飲 食		食堂	5	16	7	13
		コーヒーショップ	3		4	
		飲食テイクアウト	6		0	
		B&Bバー	2		2	
サービ	日常	クリーニング	2	14	1	12
		コインランドリー	1		0	
		写真屋	1		0	
		不動産	9		10	
		コピーサービス	1		0	
	非日常	床屋	2	12	1	6
		美容室	7		3	
		日焼けサロン	1		0	
		葬式屋	2		0	
		歯医者	0		1	
業務		旅行代理店	0	7	1	10
		銀行	5		5	
		銀行面替	1		0	
		郵便局	1		5	
		事務所	0		2	
空き店舗			5	5	2	2
不明			0	0	2	2
合計				109		98

でアプローチできること、レジャーを行う緑地やオープンスペースが隣接し歩きながら楽しめること、教会、医院、地域施設、事務所などの業務があり、買い物だけでなく働く場・サービスを受ける場・余暇を過ごす場としての機能も備えていること、買い回りや非日常用品の個店も多くそれらが自律的に（Cowley Centre を除く）１階に軒を連ねていることであり地域社会の中心となっている。これは小さな町の中心市街地の像とも言える。

市街地が拡大するに従い近隣商店街が衰退し、ショッピングセンターやロードサイド店が買い物の中心となっている我が国の地方都市のセンターの像を考えると、こうしたディストリクトセンターの像は参考になると考えられる。

（３）ネイバーフッドセンターの形成

24 箇所あるネイバーフッドセンターをみると大きく 2 つに大別できる（図 3）。① 2 階建ての店舗やテラスハウスが集積しているセンター（14 カ所）（商店街タイプ）と② 5、6 店舗を 1 階に持ち上階が住宅の複合開発により形成されるもの（10 カ所）（MXD タイプ）である。この MXD は大半が 3 階建てである。場所にもよるが、商店街タイプは時代が古く、MXD タイプは新しいものであり、60 年代以降形成されたと言われている。

こうしたネイバーフッドセンターは、計画によって作られたものではなく、住宅開発とともに自律的に形成されたものである。その後、商業集積が 20 店舗以下のものをキャッチメントエリアを考慮しながら指定されたものである。

MXD タイプの店舗構成はコンビニや薬局、郵便局、デ

	MXDタイプ-10カ所 (3階9カ所、4階1カ所)		商店街タイプ-14カ所	
事例	17.Barton	1.Blackbirdleys	1 2.Iffley Road	10.Abingdon Road
配置				
写真				
店舗構成	ユニット数6 コンビニ、薬局、郵便局、フィッシュアンドチップスデリバリー、空き店舗2	ユニット数11 美容院、情報交換施設、郵便局、薬局、コンビニ、馬券売り場、パン屋、フライドチキンデリバリー、空き店舗3	ユニット数9 新聞販売(コンビニ)、郵便局、馬券売り場、ヘアサロン、不動産屋、フィッシュアンドチップスデリバリー、自転車屋、空き店舗2	ユニット数4 郵便局、コンビニ、事務所、釣具屋
サービス 他特徴	バス停(終点なのでロータリーに成っている)、ネイバーフッドセンター(コミュニティセンターに、医院等のサービス施設が複合)	図書学習館、教会、コミュニティセンター、診療所、スポーツセンターなど多くの生活支援施設がある。近くディストリクトセンターに格上げ予定。	バス停。南東へ約2km行く幹線道路上に形成されている。片側の商店街。	バス停。中心部から南へ約2km行く幹線道路上に形成されている。片側の商店街。

図3 ネイバーフッドセンターの特性

リバーフード等毎日の生活に必要な店舗が入っている。そして、Barton は「ネイバーフッドセンター」とよばれる診療所や情報センターやスポーツホール、職業斡旋所などが入ったビルがある。Blackbirdleys はコミュニティセンターなど多くの生活支援施設があり、ディストリクトセンターへの格上げが予定されている。空間的には、広場のようなロータリーがあり、バスがシティセンターやその他の場所に5分おきにでている。

これに対し、商店街型は、Iffley Road も Abingdon Road も中心から放射状の道路に沿って自律的に形成された数店舗の商業集積であり、バス停があり、交通の便は良い。店舗構成はMXD型同様、コンビニやデリバリー等日常必要なものが中心であるが、近年車を持っている人はこうしたネイバーフッドセンターを活用している人は少なく、SC等に行ってしまう。場所によってにぎやかさも様々であり、どのセンターも空き店舗が2、3店舗ある。しかし車を持っていない人にとっては重要な場所となっている。このようにネイバーフッドセンターも地域社会の中心となっている場所もあるが、一般には生活利便施設の役割である。

5.センターの運営

(1) 小売り比率のコントロール

全ユニットに対する小売りユニットの割合の調査(用途と空きユニットの調査)は、シティセンター、ディストリクトセンターでは年2回行われ、ネイバーフッドセンターでは年1回行われる。そして各センターにおいて、この比率を確保するための主な方法は、下記のとおりプランニングパーミッションである。

1) 小売業からの用途変更をコントロールする

小売業から他の用途への変更をコントロールすることで比率を低下させないようにしている。例えば小売店からオフィスやレストランに変える場合、申請が必要である。ディストリクトセンターの場合、店をやめたとき小売りの割合が65%を切ってしまう場合はその申請は許可されない。2) 空き店舗の場合、用途変更を許可することで空き店舗を埋める

1つの小売りユニットが6ヶ月以上空き店舗になっていて、近くの不動産業者や様々な見解から、この場所が小売りに向かないということを証明できれば他の用途に使うことが出来る。他の用途への変更許可を認めることで、空き店舗を埋めていく。

3) 小売り店舗を建てる場所をコントロールし、センターに集積させる

オフィスの側などで、通常は店舗を開く場合はディストリクトセンター内に開くことを勧める。

4) スーパーマーケットの立地をコントロールする

許可が与える小売店の規模は500㎡以下のものでそれを超える物の許可は困難である。今あるディストリクトセンターの近くには大きなスーパーは作らない。

以上のように、プランニングパーミッションによって、小売業のコントロールを行い、センターへの小売店舗の集積とその比率の維持を行っている。当然のことながら、このことは我が国の状況とは大きく異なっている。

(2) ヘルスチェック

The Retail Needs Study 2004によりシティセンター、ディストリクトセンターの詳細なヘルスチェックを行うようにしている。これは2年に1回センターが基準⁸⁾にしたがって健全であることを査定している⁹⁾。政策が機能している

か時代に合っているか再検討するために行う。チェックを行うのは好景気の時は外注したが現在は自治体職員が行っている。内容が詳細なので自治体職員がプランニングパーミッションなど様々な知識が無いとできない。中央政府からガイドラインが出ていてこれを見ながら行うが、現在これをオックスフォードに適した基準に作っている最中である。

6. まとめ

以上の考察より得られた結論は下記の通りである。

- 1) 英国では政府からのナショナルガイダンスにしたがって、センターの階層を位置づけることが要求されている。オックスフォード市ではシティセンター、ディストリクトセンター、ネイバーフッドセンターという階層が位置づけられ、各々小売りの割合の目標が決められている。
- 2) フィンガー状に開発が行われたオックスフォード市では、ディストリクトセンターは放射状道路路上に形成されている。4つのディストリクトセンターのうち、3つは住宅地の拡大とともに自律的に店舗が集積したものであり、後からディストリクトセンターとして位置づけた。
- 3) ディストリクトセンターはディストリクトエリアの中心としての役割があるが、ネイバーフッドセンターはネイバーフッドエリアとの関係性は希薄である。
- 4) ディストリクトセンターは、交通の利便性があること、多様な用途構成で買い回りや非日常の用途も多いこと、地域施設も隣接していること、レジャーを行う緑地も隣接しているなど小都市の中心部としての特徴がある。また、これらの空間的社会的な像が明確であり、地域社会の中心の役割である。これに対し、ネイバーフッドセンターは日常利便施設の傾向が強い。
- 5) 各センターの運営は主にプランニングパーミッションで誘導して行く方法である。しかし階層が上であるシティセンターとディストリクトセンターはより詳細なヘルスチェックを行っている。

以上の結論より得られた知見は下記の通りである。

英国では、ディストリクトセンターは、計画的に作られてきているわけではなく、これまで自然に形成され、必然的にセンターに位置づけられた。また、毎日の生活用品を買いに行く場所というだけではなく、その地域社会の中心としての役割も担っている。交通の要所で、空間的な面においても社会的な面も地域の人々もセンターの像を明確に持っているとと言える。こうしたことは我が国のセンターを位置づけるとき重要である。

これに対し、ネイバーフッドセンターはまさに日常の必需品があるいて行ける場所で買えるということを目指したものである。ディストリクトセンターとネイバーフッドセンターでは配置も役割も異なっていると考えられる。

センターが小売りの中心であることには変わらないが、我が国独自のセンターの像を明確にし、自律的に形成されたものをセンターとして位置づけ、これをコントロールし、育てチェックしていくこと、さらにセンターとキャッチメ

ントエリアとの関係を明確にして行くことが必要とされる。

【補注】

- (1)PPS4,Policy EC3:Planning for centres による。「予測される将来の経済変化に対して回復力があるセンターのネットワークと階層性を定義する」
- (2)Urban Task Force”Towards an Urban Renaissance”
- (3)2004 年、英国議会法 the Planning and Compulsory Purchase Act 2004(P&CPA)で Local Development Framework という新しい計画システムが提出された。それは前のシステムでは柔軟性がなく変化に対応できないために改善し、Local Plan は Local Development Framework に取って変わるというものである。Oxford’s Local Development Framework は Local Plan を基に 2005 年から作成が始まり、Development Plan Documents, Supplementary Planning Documents, Other LDF documents の 3 種の文書を持つ。Core Strategy 2026 は Development Plan Documents の中の 1 つで、Oxford’s Local Development Framework の原理原則となる文書であり、2026 年までの開発のための空間的な計画の枠組みを設定している。
- (4)ユニットとは、小売り店舗数や住宅数の単位＝戸を示す。
- (5)Proposal Map は、Local Development Framework の文書の一つであり、開発計画に含まれる採択された方針や計画の位置や境界を示す地図である。例えば、オープンスペースや保存地区のような開発から守るエリアや特殊な土地利用の敷地が示されている。
- (6)Area Committees は計画の申請等の地域の案件を決定する委員会、市域を 6 分割したコミュニティエリアごとに行われる。コミュニティエリアはいくつかの Ward を集めた領域であり、Ward ごとに選出された代表者により委員会が開かれる。Ward は政策的な領域であり人口等の調査の範囲でもあり、市域に 24 の Ward がある。一方、ネイバーフッドエリアはサステナブルコミュニティの範囲を設定するものであり、Ward を参考としグルーピングし 15 のネイバーフッドエリアが位置づけられている。これは新しい住宅開発やコンバージョンによる地域へのインパクトを評価するための適切なスケールとされ、開発時の部屋数ごとの住宅の構成比等を設定するなど、適切なファミリー層の複合をコントロールしていくためのエリアを設定した。さらにネイバーフッドエリアをグルーピングし 5 つのディストリクトエリアを設定している。
- (7)筆者が行ったオックスフォード市に隣接するレディング市における調査(2008 年 11 月)でも、8 つのディストリクトセンターのうち 5 つが自律的に形成された商業集積であり、そのうち 3 つが 19 世紀末に形成された古くからの商業集積である。
- (8)PPS4 によってセンターの健康状態を測るための指標
- 1) Market : 小売り賃貸、生産額、空室率
- 2) Vitality : 歩行者の数、用途の混在
- 3) Qualitative : アクセシビリティ (交通手段)、環境の性質 (外見)、顧客の見解 (調査)
- (9) ネイバーフッドセンターでもヘルスチェックは行われるが、主に空きユニット調査のみである。全ての指標を詳細に調査するのは手間や時間がかかり、階層が上であるシティセンター、ディストリクトセンターにおいてのみ行われる。

【参考文献】

- 1)高見 淳史・室町 泰徳・原田 昇・太田 勝敏「センターの階層化と自動車利用削減との関係に関する分析」日本都市計画学会論文集、601-606(1997)
- 2)角谷弘喜(近畿大学)、安藤元夫「利用構造からみた段階構成と近隣センターの必要性について ニュータウンにおける購買施設のあり方に関する研究 (1)」日本建築学会計画系論文報告集 NO. 359 P. 49 (1986)
- 3)佐藤圭二「イギリスの住宅地デザインガイドにおける「囲み」概念について」日本都市計画学会論文集 41-3, 421-426 (2006)
- 4)明石達生・馬場美智子「英国のコールイン制度における国の介入の論理 -小売店舗の計画許可を対象として-」43-219-24 (2008)
- 5)海道清信「コンパクトシティの計画とデザイン」学芸出版社 (2007)
- 6)Oxford City Council”Oxford Core Strategy 2026 Proposed Changes to the Submission Core Strategy”(2009,4)
- 7)Communities and Local Government ”PPS4,Plaanning Policy Statement 4”(2009)
- 8)Oxford City Council”Oxford Local Plan 2001-2016 Proposals Map”(2005,11)
- 9)Oxford City Council ”Balance of Dwellings Supplementary Planning Document”(2008)
- 10)Digimap